

VERKOOPBELOFTE

Ondergetekende,

De Naamloze vennootschap “General Industrial Assistance Cataro”, met afkorting “G.I.A. Cataro”, met zetel te 9000 Gent, Wiedauwkaai 52A, met ondernemingsnummer 0422.841.212, en met B.T.W. nummer BE 422.841.212.

Opgericht blijkens akte verleden voor notaris Edgar De Cooman, destijds te Gent (Sint-Amandsberg), op twee juli negentienhonderd tweeëntachtig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien juli daarna, onder nummer 1486-20.

De statuten werden verschillende malen gewijzigd en voor het laatst blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris op achttien augustus negentienhonderd zevenennegentig, bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negen september daarna, onder nummer 970909-32.

Hier vertegenwoordigd door: de Heer Johan Goossens, wonende te Gent (Zwijnaarde), Vogelheide 23 (identiteitskaart nummer 278-0552151-09, nationaal nummer 64.11.27-337-80), handelend als gedelegeerd-bestuurder van genoemde vennootschap.

Verklaart mij hierbij bekwaam en bevoegd te zijn en akkoord te gaan met de verkoop aan de Stad Gent van:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Gent – zevende afdeling

1. Verschillende percelen grond gelegen nabij de Wiedauwkaai, thans gekend bij het kadaster onder sectie G, delen van nummers 304/G en 342/A en volgens vorige titel onder sectie G, deel van het perceelnummers 302/G, 303/G, 304/F, 342/A met een hierna vermelde meting van **vijftienduizend vierhonderd tweeëndertig vierkante meter zevenenzeventig vierkante decimeter (15.432,77 m²)**;

Meting en plan

Zo en gelijk voorschreven goederen staan aangeduid en afgebeeld als loten 2 (in gele kleur), 4 (in groene kleur), 5 (in lichtblauwe kleur) en 6 (in paarse kleur) op het opmetingsplan opgemaakt door bureau Metae te Oosterzele op vijf januari tweeduizend en tien, welk plan aan de authentieke akte zal worden gehecht.

2. Twee percelen landbouwgrond gelegen nabij de Wiedauwkaai, ter plaatse gekend “Wondelgemmeerschen”, gekend ten kadaster onder sectie G, nummers 301/F en 320/G, met een gezamenlijke oppervlakte van **duizend zevenhonderd veertig vierkante meter (1.740,00 m²)**.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1. De goederen worden verkocht voor vrij van hypothecken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee ze bezwaard zouden kunnen zijn;

De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd, met uitzondering van alle eventuele erfdienstbaarheden bedongen in de vorige eigendomstitels, in zoverre deze nog van toepassing zijn, met uitzondering van de erfdienstbaarheden opgenomen in de akte verleden voor notaris Jozef Verschuere te Nazareth en notaris Claerhout te Gent op twee juni tweeduizend en vijf, letterlijk luidend als volgt:

“2. Doorheen het lot 4 loopt een aardeweg zonder officieel statuut, genaamd “Hammerikstraat”. Deze aardeweg is een niet-officiële verbinding voor voetgangers en fietsers te bereiken via de Limbastraat. De verkopende partij verklaart dat er geen garantie kan gegeven worden dat deze

verbindingsweg kan worden afgeschaft of qua tracé verlegd kan worden. De verkoopster heeft daaromtrent een officiële aanvraag ingediend bij de stad Gent om deze erfdiensbaarheid af te kopen. Tot op heden is er dienaangaande nog geen beslissing gevallen.

3. Ten zuiden van lot 5 bevindt zich een hogedruk waterleiding, eigendom van de Tussengemeentelijke Maatschappij voor Vlaanderen voor Waterbedeling (T.M.V.W.). De beide partijen verwijzen hieromtrent naar de akte verleden voor notaris Freddy Vandercruyssen te Gent op vier mei negentienhonderd negentig en verklaren ondergetekende notarissen te ontslaan de inhoud ervan hier op te nemen. De kopende partij verklaart zich ertoe te verbinden om die verplichtingen in die akten bedongen na te leven."

Voor zover voorgaande bedingen nog van toepassing zijn, treedt de kopende partij volledig in de rechten en de plichten van de verkopende partij.

2. De overdracht van voormelde goederen zal geschieden zonder waarborg omtrent de werkelijke oppervlakte, waarbij elk verschil in meer of min, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal verworven blijven in voor- of nadeel van de Stad Gent;
3. De goederen worden overgedragen zonder dat deze verkoop de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters omvat;
4. De koper verbindt er zich toe om, naast de koopprijs, ook alle kosten, taksen, eventuele BTW, rechten en erelonen van de notariskosten verbonden aan de verkoop, het opmaken en het verlijden van de akte te voldoen;
5. Alle kosten, rechten en erelonen van de notariële akte, alsook de meetkosten, zijn ten laste van de kopende partij.
6. Er is geen enkele procedure hangende betreffende de voormelde goederen;
7. Op de voormelde goederen werden sinds één mei tweeduizend één/geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, conform het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Indien wel werken worden/werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is wordt dit bij het verlijden van de akte overgemaakt aan de koper. De kosten van het postinterventiedossier vallen steeds voor rekening van de verkoper;
8. De koper zal de eigendom verkrijgen vanaf het verlijden van de authentieke akte.

Wat het gebruik betreft komende partijen overeen wat volgt:

vervroegde ingenottreding

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de koper om voor het verlijden van de authentieke akte eventueel reeds met de werken te kunnen starten wordt, ten kosteloze titel, de vervroegde ingenottreding van het goed overgedragen vanaf **1 juli /2010**.

Partijen komen overeen de verkoper te ontslaan van zijn bewaringsplicht aangaande het verkochte goed.

De koper sluit vanaf zijn ingenottreding de nodige verzekeringen in dit verband af en overhandigt op eerste verzoek van de verkoper, hiervan de nodige bewijsstukken.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen en aanvaarden wederzijds dat deze vervroegde ingenottreding geenszins kan worden beschouwd als een huurovereenkomst, maar dat zij enkel wordt toegestaan om de koper ter wille te zijn.

De koper zorgt voor de uitvoering van de werken voor alle vereiste stedenbouwkundige vergunningen, hij alleen draagt alle gevolgen bij weigering of vertraging ervan en hij alleen is aansprakelijk voor alle gevolgen bij het ontbreken van de vereiste vergunningen.

De koper voert alle werken uit onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid.

9. Vanaf het verlijden van de authentieke akte zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de koper;
10. De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.
11. De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken, en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen en dergelijke.
12. De verkoper verklaart dat er onder de hiervoor vermelde loten 2 en 4 een watertoevoerleiding werd aangebracht door TMVW en dat er op voormelde percelen en doorgangsmachtiging werd verleend

door de NV GIA Cataro, verkopende partij in deze, in het voordeel van TMVW. Deze machtiging werd gegeven met het doel het uitvoeren van de werken voor het aanleggen van een drinkwaterdistributieleiding in de ondergrond van de Hammerikstraat te Gent, zevende afdeling, sectie G, nummer voorheen 342 en 343 volgens een plan de dato 18 november 2004. NV Gia Cataro heeft er zich toe verbonden zich te onthouden van elke handeling die de leiding of de exploitatie ervan zou kunnen schaden en aan het personeel van de watervoorzieningsmaatschappij of aangestelden altijd toegang te verlenen voor het uitvoeren van alle nodige onderhoudswerken, veranderingen of verbeteringen, desgevallend met schadeloosstelling. Dit alles werd vastgelegd in een onderhandse overeenkomst tussen TMVW en de NV Gia Cataro. De kopende partij verklaart hiervan op de hoogte te zijn en volledig in de rechten en plichten te treden van de verkopende partij.

NOTARISKEUZE

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

- voor de verkoper: notaris Verschueren te Nazareth.
- voor de koper: notaris Duytschaever te Gentbrugge.

BODEMDECREET

Met betrekking tot perceel nummers 304/G

De verkoper verklaart dat op de voorschreven perceelnummer een risico-inrichting is of was gevestigd zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

De verkopende partij verklaart de kopende partij voor het ondertekenen van onderhavige akte op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op drieëntwintig maart tweeduizend en tien, letterlijk luidend als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.03.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 10.03.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Wondelgemse Meersen te Gent (PB7907) – zone 1

AUTEUR: Environmental Resources Management”

De verkopende partij verklaart dat er sedert het laatste beschrijvend bodemonderzoek geen risico-activiteit meer werd uitgevoerd op voorschreven perceel. Onderhavige overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de OVAM de melding tot overdracht met daarin opgenomen voornoemd oriënterend en beschrijvend onderzoek, als geldig aanvaardt.

Met betrekking tot perceel nummer 342/A

De verkoper verklaart dat op de voorschreven perceelnummer een risico-inrichting is of was gevestigd zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

De verkopende partij verklaart de kopende partij voor het ondertekenen van onderhavige akte op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op zesentwintig januari tweeduizend en tien, letterlijk luidend als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.03.2006 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 17.05.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek UCO Yarns Galveston NV, Wiedauwkaai 52 te 9000 Gent (EB00031011)

AUTEUR: Envirotox nv

DATUM: 18.02.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek UCO Yarns NV, Wiedauwkaai 52 te 9000 Gent (EB0501/007)

AUTEUR: Envirotox nv

DATUM: 10.03.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Wondelgemse Meersen te Gent (PB7907) – zone 1

AUTEUR: Environmental Resources Management

DATUM: 10.03.2006

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Wondelgemse Meersen te Gent – zone 1 dd. 31.05.2005 + aanvullingen BO Wondelgemse Meersen te Gent dd. 22.12.2005, 16.01.2006, 13, 16 en 22.02.2006 en 10.03.2006

AUTEUR: Environmental Resources Management”

De verkopende partij verklaart dat er sedert het laatste oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek geen risico-activiteit meer werd uitgevoerd op voorschreven perceel. Onderhavige overeenkomst wordt afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de OVAM de melding tot overdracht met daarin opgenomen voornoemd oriënterend en beschrijvend onderzoek, als geldig aanvaardt.

Met betrekking tot perceel nummers 301/F en 320/G

1. De verkoper verklaart dat op de voornoemde perceelnummers geen inrichting gevestigd is (of was) en/of geen activiteit wordt (of werd) uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Bodemdecreet.

2. Betreffende de kadastrale percelen begrepen in het voorschreven goed werden door de OVAM bodemattesten afgeleverd op 13 januari 2010 overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet.

De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk:

"2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot de overgedragen grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

1. De koper zal zich naar alle besluiten, reglementen, algemene of bijzondere plannen van aanleg of bestemming, en naar alle andere voorschriften die door de staat, gewest, provincie, gemeente of stedenbouwkundige diensten zouden kunnen ingevoerd zijn of worden, moeten schikken, en dit onder meer ingeval van gebeurlijke herbouwing, verbouwing, herstelling of verandering.
2. De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed niet het voorwerp is geweest van een besluit tot onteigening, noch van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten, stads- of dorpsgezichten of archeologisch waardevol patrimonium.
3. Melding wordt gedaan voor wat betreft de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond:
 - dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de in het voorschreven goed begrepen onbebouwde grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, op te stellen;
 - dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt kan worden, mag worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning en/of bouwvergunning niet is verkregen.
4. De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, zoals ook blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel dat:
 - voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, met uitzondering van:

- Vergunning de dato 17/07/2008 voor het wijzigen van de functie van de eerste verdieping van een industriepand van opslagplaats/productiehal naar indoor recreatieruimte;
 - Vergunning de dato 18/05/2006 voor het aanleggen van de collector Muide-Voorhaven-Grootdok;
 - Vergunning de dato 18/03/1974 voor het bijbouwen van een stookolietank van 50 ton binnen het complex;
- de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van voorschreven onroerend goed volgens het **volgens het plannenregister** is: industriegebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut,
 - voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43;
 - dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
5. dat voor het onroerend geen verkavelingsvergunning van toepassing is.
 6. De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel de dato 27 januari 2010 heeft ontvangen. De stad Gent verklaart voor het verlijden van de notariële akte een kopie te hebben ontvangen van het stedenbouwkundig uittreksel en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan. Hij verklaart daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen van de ondergetekende notaris.
 7. De notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.
 8. De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen – in de mate door de wet vereist – te hebben verkregen en geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot de gebouwen die er reeds stonden voor hij eigenaar werd, met uitzondering van met betrekking tot perceel nummer 342/A: een bouw misdrijf werd vastgesteld op 25 juli 2005 voor het uitvoeren van volgende werken zonder vergunning:
 - Achter de fabriekshal werden de terreinen verhard met steenslag om dienst te doen als parkeerterreinen;
 - De conciërgewoning werd gesloopt en er werd op dezelfde locatie een afsputinstallatie opgericht voor het reinigen van vrachtwagens;
 - Het slopen van een aanbouw links van de kantoren en diverse gebouwen en een schoorsteen achteraan de grote fabriekshal;
 - Het maken van een nieuwe toegang naar de grote fabriekshal

Bij email van 9 maart 2010 van de Dienst Administratie Rumodo - Departement Ruimtelijke Planning, Mobiliteit en Openbaar Domein - Stad Gent gericht aan de NV Gia Cataro, werd met betrekking tot het voorgaande het volgende meegedeeld:

“De bouw misdrijven, vastgesteld bij pv van 25/7/2005, zijn nagenoeg volledig geregulariseerd door de vergunning van de minister van 21/12/2007. De groenaanplantingen moeten wel nog gerealiseerd worden, maar ik verneem dat daarvoor een nieuw dossier zou worden ingediend.

Het parket van de procureur des Konings heeft dit dossier gesponeerd, wat op zich enkel betekent dat men voorlopig beslist niet te dagvaarden voor de correctionele rechtbank. Deze beslissing ontslaat u niet van de noodzaak tot groenaanleg.”

De kopende partij verklaart hiervan volledig op de hoogte te zijn.

PRIJS EN BETALINGSWIJZE

De partijen verklaren deze aan- en verkoop te zijn overeengekomen voor en mits de totale prijs van **één miljoen driehonderd vijftien duizend tweehonderd zesendertig euro (1.365.236 euro)**, omvattende:

- de venale waarde van het goed gerekend à 65euro/m² of 1.116.230 euro
- de wederbeleggingsvergoeding van 13,5 % of 150.691,05 euro
- het bedrag t.b.v. achtennegentig duizend driehonderd vijftien euro (98.315,00 €), ten titel van schadevergoeding voor de hinder die de verkoper lijdt t.g.v. onderhavige verwerving (interne reorganisatie van bestaande opslag/parkeerruimte, eventuele huur van bijkomende ruimte...)

Bovenop dit bedrag betaalt de stad aan de verkoper de vergoeding van de bancaire kosten of **drieënveertig duizend zevenhonderd tachtig euro negenenzeventig cent (43.780,79 euro)** die de

verkoper door zijn financiële instelling ten laste wordt gelegd ten gevolge van de vervroegde terugbetaling van onderhavige koopsom. De koper verklaart voormelde som te betalen bij het verlijden van de authentieke akte door middel van een gecertificeerde cheque waarover kwijting zal worden verleend.

GELDINGSTERMIJN VAN DEZE VERKOOPBELOFTE

Onderhavige verkoopbelofte geldt als een éézijdige verbintenis en kan geen enkel recht laten gelden t.o.v. de Stad Gent.

Zij stelt de Stad Gent alleen in staat om de verkoopprocedure voor de gemeenteraad aanhangig te maken.

De verkoper heeft er kennis van dat de verkoop slechts kan doorgaan:

- mits goedkeuring door de gemeenteraad van de Stad Gent;
- mits dit gemeenteraadsbesluit niet geschorst en/of vernietigd wordt door de toezichhoudende overheid

De verkoper verklaart deze belofte te blijven handhaven voor een termijn die de Stad Gent nodig heeft om de geëigende procedures te doorlopen die leiden tot de effectieve verkoop, doch deze belofte blijft slechts geldig voor een termijn van vier maanden te rekenen vanaf heden.

Gent,

9 april 2010.

handtekening

